สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 3 ฉบับ

❶ ที่ กน. 30/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2548

❷ ที่ กน. 31/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2548

❸ ที่ กน. 32/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2548

ประกาศทั้ง 3 ฉบับได้แก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ("กอง 2") กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ("กอง 3") และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ("กอง 4") มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1 การกำหนดอายุของโครงการ (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)

1.1 ให้บริษัทจัดการกำหนดอายุโครงการซึ่งต้องไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

1.2 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีความผูกพันในการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปีนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการอาจขอต่อคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้กองทุนรวมดังกล่าวมีอายุโครงการเกินกว่า 10 ปีเพื่อให้สามารถเช่าหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาเดิมได้

2 การลงทุนในทรัพย์สิน (กอง 2 และกอง 4)

2.1 <u>กอง 2 และกอง 4</u> แก้ไขเพิ่มเติมให้การลงทุนในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดินที่ซื้อหรือเช่า หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ต้องมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี *(ข้อ 12(3) ของประกาศกอง 2 และข้อ 14(3) ของประกาศกอง 4)*

(ก) เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ เนื่องจากผู้มีสิทธิหรือผู้เป็นเจ้าของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นประสบปัญหาทางการเงินอย่างชัดเจน

(ข) ได้จำนองหรือวางเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้กับสถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งหนี้ดังกล่าว <u>เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non-performing loan) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547</u>

(ค) เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดิน ที่ซื้อหรือเช่า หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ได้มาอันเนื่องมาจากการรับชำระหนี้หรือการบังคับคดีในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

(ง) เป็นการซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีที่สถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ขอให้ศาลบังคับคดีหรือบังคับจำนองหรือขอให้ศาลมีคำสั่งให้ลูกหนี้ล้มละลาย ทั้งนี้ อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

(จ) เป็นที่ดินที่ได้มาหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

2.2 กอง 2 แก้ไขเพิ่มเติมให้การลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันต้องเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ให้กู้แก่ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้นหรือจากหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ สิทธิเรียกร้องดังกล่าวต้องเป็นสิทธิเรียกร้องในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 *(ข้อ 12/1 ของประกาศกอง 2)*

2.3 กอง 4 แก้ไขเพิ่มเติมให้การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้อง ต้องเป็นสิทธิเรียกร้องในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 *(ข้อ 16 ของประกากอง 4)*

2.4 กอง 2 และกอง 4 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเรียกร้อง หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ หากการลงทุนดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1 ข้อ 2.2 หรือข้อ 2.3 บริษัทจัดการจะยังคงมีไว้ซึ่งการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเรียกร้อง หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันดังกล่าวต่อไปก็ได้ *(ข้อ 6 ของประกาศกอง 2และกอง 4)*

หมายเหตุ หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ("NPL") ที่เพิ่งเกิดขึ้นภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2547 เป็น NPL ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้

3 อำนาจสำนักงานในการผ่อนผันการปฏิบัติงานของกองทุนรวม (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)

ยกเลิกอำนาจสำนักงานในการปฏิบัติงานต่าง ๆ ของกอง 2 กอง 3 และกอง 4 *(ข้อ 24 ของประกาศกอง 2 ข้อ 21 ของประกาศกอง 3 และข้อ 28 ของประกาศกอง 4)*

4 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)

ให้บริษัทจัดการยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศฉบับนี้ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ (ภายในวันที่ 1 มีนาคม 2549) *(ข้อ 7 ของประกาศกอง 2 ข้อ 3 ของประกาศกอง 3 และข้อ 7 ของประกาศกอง 4)*

****